

最近の判例から (1)－越境等の説明義務－

擁壁の耐久性が欠け、ブロック塀が隣地に越境していた瑕疵があったとする買主の損害賠償請求が認められた事例

(東京地裁 平成25・1・31 ウエストロー・ジャパン) 金子 寛司

中古住宅とその敷地を購入した買主が、敷地の擁壁の耐久性が欠けていた上、囲障であるブロック塀が隣地に越境している等の瑕疵があったとして、売主及び仲介業者に対して損害賠償を求めた事案において、売主の瑕疵担保責任及び仲介業者の債務不履行責任を認め、買主の請求の一部を認容した事例（東京地裁 平成25年1月31日判決 一部認容 確定 ウエストロー・ジャパン）

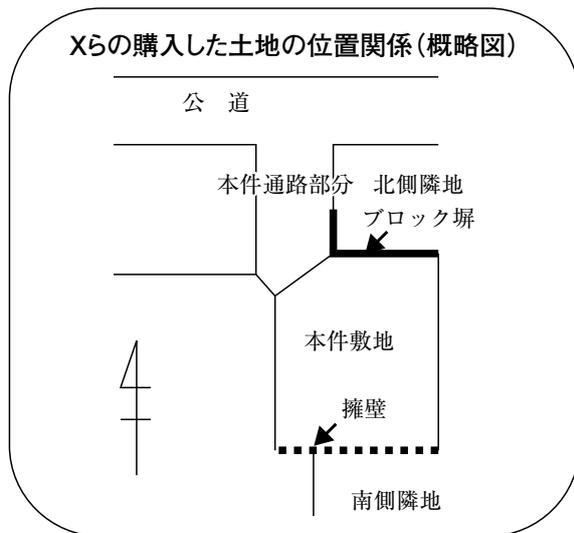
1 事案の概要

Xら（夫婦）は、平成21年4月30日、Y2を仲介業者として、Y1ら（親子）から、代金9,450万円で中古の建物と土地（敷地（以下「本件敷地」という。）及び通路部分（持ち分4分の1、以下「本件通路部分」という。))を購入した。

Xらの購入した土地の位置関係は概略、右図のとおりであり、概ね本件敷地と北側隣地の境界に沿って8m余りのブロック塀が存し、その西端は、本件通路部分の境界に沿って北方向に約3m程度続いている（以下、ブロック塀全体を「本件ブロック塀」といい、本件敷地の北側境界付近に存する部分を「本件境界ブロック塀」という。）。また、南側隣地との境界には高低差があり（本件敷地側が約1.5m高い）大谷石の上にコンクリートブロックを積み上げた擁壁（以下「本件擁壁」という。）が設置されていた。

Xらは、本件擁壁には耐震性がなく、ただちに補修しなければ、Xら近隣住民に甚大な

損害が生じるおそれが極めて高い状態であった（本件瑕疵1）、本件境界ブロック塀は北側隣地に越境しており、北側隣地所有者の所有に係るものであった（本件瑕疵2）として、Y1らに対して、瑕疵担保責任、債務不履行及び不法行為責任に基づき、Y2に対しては説明義務違反等による債務不履行及び不法行為責任に基づき、それぞれ612万円余の損害賠償を求めて提訴した。



2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示し、Xらの請求を一部認容した。

(1) 本件瑕疵1について

本件擁壁は、上部のコンクリートブロック部分が南側隣地に傾斜し、土台の大谷石には鉄筋補強等の特段の耐震補強がなされておらず、土台の崩壊にまで至らなくともブロック塀の倒壊が生じる蓋然性があると認められる

というべきであるから、本件擁壁には瑕疵が認められるというべきである。そして、本件擁壁の危険性は、土台の土砂を除去することなどにより具体的に把握することができたものであるから、隠れた瑕疵に該当するというべきである。したがって、Y1らは瑕疵担保責任を負う。

Y2は、宅地建物取引業者であって、建築や土木の専門家ではなく、そのような専門的知識提供を契約上の義務として負っているわけでもないから、Y2において瑕疵を知っていたか、あるいは、個別具体的に契約内容として調査することまで特約されていたという事情等が存しない限り、Y2が債務不履行及び不法行為責任を負うということとはできない。

(2) 本件瑕疵2について

本件ブロック塀はいずれの所有に属するか証拠上必ずしも確定できない状況が生じている。しかも、民法229条による推定が働かず、Xらにおいて、共有であることの主張が困難になっていることは否定のしようがなく、本件ブロック塀を北側隣地所有者の承諾なくして利用することは困難であり、仮にXらの所有であるとしても北側隣地所有者から撤去を求められる負担を負う。このような状況にあったこと自体、本件土地建物売買の目的物に瑕疵があるということができる。そして、Y1らにおいても売買契約当時、本件境界ブロック塀が北側隣地に越境していることを知らなかったというのであるから、上記瑕疵は隠れた瑕疵にあたるというべきであり、Y1らは瑕疵担保責任を免れない。

本件契約においては、瑕疵担保責任について、期間制限（引渡完了日から3か月）が設けられ、損害賠償について免責が規定されているが、Y1らは、本件境界ブロック塀が北側隣地に越境していることを認識した上、越境により隣地所有者と問題が生じうることを

認識し得たのに、Xらに告げず、売り渡しているのであって、民法572条の法意に照らしても、信義則上、Y1らは、期間制限及び免責を主張し得ないというべきである。

Y2は、売買契約当時、越境の事実がないと説明していたにもかかわらず、それが、最終代金決済時にすでに本件境界ブロック塀が北側隣地に越境していることが判明し、これを認識したのであるから、Xらにこれを説明する義務を負っていたというべきである。しかるに、Y2は、測量図を交付した程度で、本件境界ブロック塀が北側隣地に越境している事実を説明したとは認められず、債務不履行責任は免れない。

(3) Xらの損害

Xらの請求する310万円余は、本件擁壁の補修費用として相当な損害額であると認める。

Xらは、北側隣地取得者との交渉を経て、やむなく、建物解体時にXらにおいて本件ブロック塀を撤去することになったことが認められ、20万円の損害が生じたことと認めるのが相当である。

以上によれば、Y1らは、Xらに対して、瑕疵担保責任に基づき、合計330万円余、Y2は、債務不履行に基づき本件瑕疵2につき、20万円の賠償義務を負う。

3 まとめ

本件では、売主及び仲介業者は、売買契約後引渡前に、測量図面の作成等により越境の事実を知ったのに買主に告知しなかったなどとして、瑕疵担保責任の期間制限や損害賠償の免責特約にかかわらずその責任が認められた。物件に対する権利制限など、買主等にとって不利な事実については、契約後であっても引渡前に判明した場合には売主、仲介業者とも買主に告知すべきことを示唆する事例である。
(調査研究部 次長)

 最近の判例から (2) – 説明義務違反と損害 –

宅権業者らに越境・敷地利用権についての説明義務違反があるが、損害はないとして賠償請求は棄却した事例

(東京地判 平24・12・21 ウエストロー・ジャパン) 河内 元太郎

マンション購入者らが、マンションに容積率超過等の瑕疵があったとして、売主に対し瑕疵担保ないし不法行為に基づき、代理・仲介業者らに対し債務不履行ないし不法行為に基づき、各室の売買代金額と客観的価値との差額等の損害賠償を求めた事案において、購入者の主張する事実は瑕疵にあらず、売主らの説明義務違反により購入者の主張する損害は生じないとして、請求を棄却した事例(東京地裁 平成24年12月21日判決 ウエストロー・ジャパン)

1 事案の概要

- (1) 原告X1は、平成9年6月26日、被告Y1(販売代理被告Y2)から、マンション(以下「本件建物」という。)の一室を購入し(以下「X1売買契約」という。)、同年7月28日までに引渡しを受けた。
- (2) 原告X2は、平成9年8月27日、Y1(仲介業者Y2、仲介業者A宅建主任者被告Y3)から、本件建物の別の一室を購入し(以下「X2売買契約」といい、X1売買契約と併せて「本件各売買契約」という。)、同年10月16日までに引渡しを受けた。
- (3) 本件建物の建築は、Y1所有部分及び訴外B所有部分からなる旧甲ビルの建て替え計画の下で行われた。Y1と甲ビル借家人は共同事業体を作り、Y1名義でB所有部分を購入した。Y1が敷地全体(土地a、b、c、d)に、本件建物(第一期工事)及びY1が建築予定の乙ビル(第二期工事)を一体の建物と

して建築確認申請をし、平成8年11月22日、確認通知書の交付を受けた。

本件建物は、甲ビルの一部を取り壊し建築されたが、甲ビルの残存部分と別個独立していたため、登記簿上、敷地権の目的たる土地は、実際に建っている土地aのみとされた。(4) Y1は、平成9年6月10日、当初の建築確認申請を本件建物だけに事項変更し、平成9年7月14日、本件建物につき、検査済証の交付を受けた。

Y1は、本件建物の増築工事として乙ビルの建築確認申請をし、平成9年8月19日、確認通知書の交付を受けた。平成9年12月15日、Y1は土地cに乙ビルを建築したが、本件建物と接続せず、一体の建物となっていないことから、検査済証の交付を受けていない。

X1及びX2(以下「Xら」という。)は本件建物につき容積率違反、越境等の法律上の瑕疵があるとして、また、Y1、Y2、Y3(以下「Yら」という。)には敷地等についての説明義務違反があるとして、損害賠償を求める訴訟を提起した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示し、Xの請求を棄却した。

- (1) 法律上の瑕疵(容積率等超過)について Xらは、Xらが本件各売買契約により区分所有権を取得した各建物の敷地権の対象は、土地aのみであり、本件建物は、容積率等の点において建築基準法に違反し、あるいは違

反する可能性があった旨主張するが、建築基準法上の敷地は、私法上の土地所有権の有無とは関係がなく、外観上、用途上一団の土地をなしているか否かによってその範囲を決すべきであるところ、本件建物の敷地として建築確認申請がされ、建築確認がされた土地 a、b、c、d は、本件各売買契約当時、外観上、用途上一団の土地をなしていたといえるから、上記土地の全部が建築基準法上は本件建物の敷地とされるものである。したがって、X らの上記主張は、前提を欠き、採用することができない。

(2) 法律上の瑕疵（越境）について

取引の対象となった建物が、隣地に越境し、その土地所有権がない場合には、当該越境部分について、隣地所有者から撤去請求がされるなどしてその利用が妨げられる可能性があり、当該越境部分は、建物として通常有すべき品質を欠いたものといえるべきであるから、瑕疵の存在が認められる。

しかしながら、本件建物の一部は土地 b に越境していたが、土地 b は、甲ビルの借家人らが共同で所有するものであって、かつ、同土地の所有名義人である Y 1 は、使用を承諾していたものであるから、X らは、越境した建物部分につき撤去義務を負い利用できないということではなく、瑕疵に当たらない。

(3) 越境に係る説明義務

売買対象である建物の一部が他人の土地に越境しており、当該部分の土地所有権が異なるものであるかについては、売買契約締結に当たり買主が認識しておくべき重要な事項であることから、売主である Y 1 及び本件 X 2 売買契約に際し重要事項説明義務を負う Y 3 は、上記越境の事実等を X らに対して（被告 Y 3 については原告 X 2 に対して）説明すべき義務を負っていた。上記越境の事実等を認識しながら説明をしなかった両被告の行為

は、同義務に違反するものといえるべきである。

Y 2 は、マンションの建物の敷地利用権に関する事項は重要事項として説明すべき義務があり（現宅建業法35条1項6号）、上記越境の事実を調査した上で X らにこれを説明すべき義務を負っていたといえるべきであり、この説明をしなかった Y 2 の行為は、X らに対する説明義務違反に当たる。

(4) 使用承諾部分敷地に関する説明義務

土地 b の使用承諾に係る事実は、本件建物が越境している敷地の使用権原に係る事実であって、X らが本件各売買契約締結に当たり認識しておくべき重要な事項であるといえるべきである。この調査及び説明をしなかった Y 2 及び Y 3 の行為は、X らに対する説明義務違反に当たるといえるべきである。

(5) X らの損害について

Y らが、X らに対し、土地 b に本件建物の一部が越境している事実について、また、被告 Y 2 及び Y 3 が、土地 b の使用権原に係る事項について、それぞれ説明義務違反が認められるものの、上記越境部分について原告らが本件建物の敷地として使用するについて妨げとなる事情はないから、原告らの損害は発生しない。（その他の争点については省略）

3 まとめ

建築基準法上の敷地は私法上の土地所有権の有無と関係ないこと、越境の事実及び越境部分の使用権限は説明義務があることを判示した、実務上参考になる裁判例である。

本事案においては損害がなかったとして賠償義務は認められなかったものの、売主や宅建業者・主任者には越境についての説明義務があり、宅建業者・主任者には越境部分の敷地利用権について説明義務があることを再認識すべきであろう。（調査研究部調査役）

 最近の判例から (3)－土地の瑕疵担保責任－

購入した土地建物に存する越境・土壤汚染等について、瑕疵担保責任に基づく買主の損害賠償請求が認められた事例

(東京地判 平24・12・13 ウエストロー・ジャパン) 室岡 彰

マンション建築目的で購入した土地建物において、北西側建物基礎の越境及び鉛による土壤汚染及び地中物の存在が判明し、買主が売主に対し、売買契約及び瑕疵担保責任による損害賠償を求めた事案において、その請求の一部が認容された事例（東京地裁 平成24年12月13日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

(1) 大手デベロッパーである原告Xは、平成18年12月20日、マンション建築目的で、被告Y1、Y2の所有土地（以下「本件土地」という。）及び被告Y3、Y4の共有建物（以下「本件建物」という。）また、被告をまとめて「Y1ら」という。）を一体として5億5000万円にて購入契約を締結した。なお、同契約には、Y1らが連帯して義務を負い、地中障害物、土壤汚染等の隠れた瑕疵の存在が判明した場合、所有権移転の後においてもY1らの責任と負担で解決する旨が定められた。

(2) Y1らは平成19年3月22日、Xに、本件土地建物を引き渡した。

(3) Xが平成20年8月に建物を取り壊したところ、本件土地の北西側境界において北西側に存する訴外株式会社A社の建物の基礎が7か所にわたり其々70cm程度越境して設置されていることが判明した。XはA社に対し、基礎撤去を求める民事調停を申し立てたが調停不成立となった。

(4) 同年11月29日、XはY1らに対し、越境の存在により無価値となる土地部分の売買代金相当額の損害賠償の支払を求める旨等を通知したが、Y1らは支払わなかった。

(5) Xは、平成22年6月～7月に土壤調査を行ったところ、本件土地及び隣地の土壤中から基準値を超過する鉛が検出された。Xは、同年8月30日、本件土地の土壤から基準値を超過する鉛が検出されたとして土壤改良工事費用相当額の支払いをY1らに求めたが、Y1らは支払わなかった。また同時期に本件土地から大量の松杭及びコンクリートがら（以下「本件地中物」という。）も発見された。

(6) Xは、売買契約及び瑕疵担保責任に基づき、Y1らに対し連帯し損害合計5987万余円（①越境により使用し得ない土地代金相当額4606万余円、②土壤汚染除去費用相当額1243万余円、③本件地中物撤去費用相当額137万余円）及びうち4606万余円に対する損害賠償の支払期限の翌日から支払済みまで年6分の割合による遅延損害金の支払を求めた。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示して、Xの請求を一部認容した。

(1) 本件越境について

マンションの基礎は、越境部分には設置し得ず、また、A社建物基礎から一定程度の距離を取る必要があることから、マンション建

築用地としての瑕疵といえる。また、本件建物取り壊しの際、越境が判明したことから、越境が契約締結当時既に生じており、かつ、外観から直接視認し得る状態になく、本件建物の設計図等の資料もなかったことから、Xが越境を知っていたと見るべき事情はなく、越境の可能性の調査義務もあったといえないため、Xに越境を知らないことに過失があったといえず、越境は隠れた瑕疵に当たる。

損害額としては、越境部分も例えば通路としての使用は可能であるし、容積率や建ぺい率等の算定に当たり敷地面積に含まれる点を考慮すると、越境部分の面積分が不足する場合と同様に考えることは正当ではない。

本件では、将来のA社建物取壊し等の際、北西側境界付近の外構工事等のやり直しが容易に予想され、同費用は本件土地の価格下落要因と見るべきであり、また、X、A社間との調停事件において、Y1らは越境部分の使用可能性等を踏まえて越境部分につき10パーセント相当の減額評価450万円を解決額として提案していることを考慮すると、Y1らが調停時提示した同額に、将来の外構工事等やり直し費用相当額50万円を加えた500万円をXの損害と見ることには合理性がある。

(2) 本件土壤汚染について

土壤汚染の存在によりXはマンション建築に際し汚染土壤処理を実施せざるを得ず、本件土地の経済的価値を損なう要因であることは明らかであり、本件土地の瑕疵に当たる。また、外部からの土砂搬入は認めることはできず、周辺土地にはA社工場その他の工場の稼働時期のあることが窺われ、土壤に鉛が含有されていたと見ることは、周辺土地の地歴とも必ずしも矛盾せず、土壤汚染は契約締結当時既に発生していたものと見るのが相当であり、かつ、土壤汚染は専門機関の調査及び分析の結果判明したものであり、Xがその存

在を知らないことに過失があったと見るべき事情もないため、隠れた瑕疵に当たる。

損害額は、Xが締結した建物請負代金全額のうち土壤汚染処理工事に相当する額は1243万余円であり、同金額を土壤汚染の瑕疵によるXの損害とするのが相当である。

(3) 本件地中物について

本件地中物の存在は、マンション建築に際し撤去を要することなどに鑑みると、本件土地の経済的価値を損なう要因であり、本件土地の瑕疵に当たる。また、土壤汚染の存在と同様に、契約締結当時から存在していたものと窺われ、Xに過失があるともいえないことから本件土地の隠れた瑕疵に当たる。

損害額は建物請負工事費用とは別に地中物撤去工事費用137万余円を要したことから、同金額をXの損害とするのが相当である。

以上より、XはY1らに対し、売買契約及び瑕疵担保責任に基づき、合計1881万余円の損害賠償請求権及びうち500万円に対する平成20年12月10日から支払済みまで年6分の割合による遅延損害金請求権を有するものと認められる。

3 まとめ

本判決では、大手デベロッパーである買主Xに過失がないとして、売主瑕疵担保責任が認められたが、買主が土地開発公社の場合で、買主に悪意または有過失があったとして請求が棄却された事例（RETIO 85号 84頁）や、瑕疵担保責任は認められたものの「本件井戸の位置・大きさの存在を予見することは一般人を基準とした場合はもとより、不動産業者である買主を基準としても困難であった」と、一般人より過失が認められやすいとする判例（RETIO 76号 68頁）もあることから、不動産業者の不動産購入の実務上、参考となるべき事例である。（調査研究部調査役）

 最近の判例から (4)－売主の債務不履行責任－

売主の履行不能による買主からの契約解除と違約金請求が認容された事例

(東京地判 平25・2・14 ウエストロー・ジャパン) 生田目 裕

抵当権の設定された不動産を購入した買主が、購入した不動産が競落により第三者の所有に帰したため、売主に対し売買契約の解除、手付金の返還、及び約定違約金の支払を求めた事案において、売主の履行不能による契約解除、さらに手付金の返還及び約定違約金等の買主の請求を認めた事例（東京地裁 平成25年2月14日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成9年11月7日、売主Y（被告）は、売買により区分所有建物（マンションの1室。以下「本件不動産」という。）の所有権を取得したが、抵当権者をA（訴外）、債務者をYとして、極度額4100万円とする根抵当権が設定された。平成19年8月31日、買主X（原告）は、Yと本件不動産の売買契約を締結し、手付金330万円を支払った。

平成19年11月6日、本件不動産は、抵当権の被担保債務に係るYの債務不履行のため、Aの申立てにより、競売手続が開始された。

決済予定日である平成19年11月30日を経過し、X及びYは、本件不動産につき、残代金の支払、引渡し、所有権移転登記手続をいずれもすることなく、平成20年8月18日、本件不動産は、競落により第三者に所有権移転登記がされた。

Xは、Yに対し訴訟を提起すると共に、平成23年10月6日に本件訴状の送達をもって、Yの責めに帰すべき履行不能を理由に本件売買契約を解除する旨の意思表示をした。

Yは、「X及びYは、売買契約の際、その売買代金により被担保債権を弁済して抵当権の抹消をする合意したが、Xは、平成19年11月30日、支払能力を欠き売買残代金を支払わず、Xは債務不履行の状態となった」と主張した。

これに対してXは、「X及びYは、売買契約の際に、Yが平成19年11月30日までにAと交渉して抵当権を抹消し、Xが抹消後にYに残代金を支払うと合意したが、Yは、抵当権を抹消することなく同日を徒過した。Xは、同日に残代金を決済する資力はあった」と主張した。

また、合意解除の成否について、Yは、「媒介業者の代表取締役B（訴外）は、売買契約の残代金の支払につき、Y（YはBの姉）の要求を受けてXの代理人C（訴外）と再三交渉し、平成20年6月頃、Cに対し、Xが残代金を決済すること、残代金を決済しないままに競売手続で売却が実施された場合には、売買契約を解除する旨申し向け、Cがこれに同意し、Xからもこれに異存は表明されなかった。その頃、YからXに対して、Xの債務不履行に基づいて売買契約を解除する旨が表示され、Xもこれを承諾した。この合意解除に伴って、Xが支払った手付金は、違約金としてYが取得した」と主張した。

これに対してXは、「Cに対し、売買契約の代理権を付与したことはなく、Yの主張するCとの間における売買契約の解除の合意は存在しないし、Xがそのような合意を承諾したこともない」と主張した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、買主Xの請求を認容した。

売買契約に「Yは、本件不動産の所有権等移転の時期迄に、抵当権等の担保権及び賃借権等の用益権その他Xの権利行使を阻害する一切の負担を消除する」とあり、Yにおいて、残代金の決済日である平成19年11月30日迄に抵当権の被担保債権等を弁済してこれを抹消することが合意されていたと認められる。

これによれば、Yは、Aとの交渉により、上記決済日迄に抵当権の抹消登記手続を了するか、又は少なくとも残代金の受領と同時に抵当権の抹消登記手続ができる状態にしておく必要があったが、Bは、「Yの抵当権者に対する延滞額がいくらであるか調査しておらず、決済日における段取りも付けていなかった」と証言しており、Yにおいて、上記決済日迄に抵当権を抹消し、又は上記決済日にその抹消ができる状態を生じさせた事実は認められない。

これに対してYは、売買残代金が抵当権の抹消よりも先に履行される合意がされた旨主張するが、その証拠は見当たらない上、Xが、所有権の移転登記を受けないまま残代金を先履行するといった不公平な合意をする意思があったとは考えられない。

残代金決済日迄に、売買契約上のYの債務について適法な履行の提供がされたといえないから、Xが同日に残代金を支払わなかったことを違法な債務不履行ということはできない。

また、Bは、売買契約に関し、CがXから代理権を付与されていた旨証言するがBの証言は裏付けがない。加えてBは、平成20年の夏頃、Cに対し残代金の履行を催促したが、支払がなかったので、Cとの間で、手付金は違約ということでYが取得すると合意した旨

証言するが、その的確な裏付け証拠がない上、契約書上買主Xに対し、全く催告も連絡もせずに合意解除した事等の点で不自然であり、売買契約の合意解除をいうYの主張も採用できない。

以上、売買契約は、X、Yとも、履行期を徒過して相互に同時履行の抗弁権を有する状態にあったところ、Yが、抵当権の被担保債権に係る債務を履行せず、競落により本件不動産の所有権を失い、Yの責めに帰すべき履行不能を生じさせた。

したがって、売買契約につき、Yの責めに帰すべき履行不能を理由とするXによる解除は有効であり、その解除の結果、Yは、Xに対し、受領した手付金330万円を返還すると共に、売買契約の違約金条項に基づく約定違約金330万円を支払う義務が生じたというべきである。

3 まとめ

本件では、当初から登記された根抵当権の極度額を大幅に下回る売買価格が設定されており、当事者双方がそのリスクを認識して対応していれば、紛争を回避できた可能性があると考えられ、紛争防止の観点から抵当権付の不動産取引の基本的な注意点を示した事例として実務上の参考となる。

なお、抵当権付取引で、媒介業者の責任が争われた東京地裁S61.7.30判決（判例タイムズ641号146頁）では、媒介業者には、委託の本旨に従い、善良な管理者の注意義務をもって、誠実に仲介業務を処理すべき義務があるところ、一見して履行を困難ならしめるような事情が現れている場合は格別、そのようなことが窺われない場合に、進んで契約当事者が契約を履行できるか否かまで調査すべき義務はないとしている。併せて参考とされたい。

（調査研究部調査役）

 最近の判例から (5)－直接取引と報酬請求権－

媒介業者は、媒介業者を排除して直接取引をした買主に対し、約款に基づき、成立に寄与した割合に応じた報酬請求権を有するとし、寄与した割合は5割であるとした事例

(東京地判 平24・11・16 ウエストロー・ジャパン) 松木 美鳥

媒介業者が、買主に対し、媒介手数料等の支払を求めた事案において、①融資特約に基づき契約解除された契約は、その後直接取引された契約とは、別個の契約であるため、本件仲介契約に基づく仲介手数料は認められない、②一般媒介契約の有効期間内に、媒介業者の紹介によって知った訴外売主と媒介業者を排除して直接取引をしたものであるから、約款に基づき、成立に寄与した割合に応じた報酬請求権を有する、寄与した割合は5割であるとした事例（東京地裁 平成24年11月16日判決一部認容（確定）ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

(1) 媒介業者Xは、買主Yとの間で、平成22年9月6日、本件物件について、本件媒介手数料を630万円と定め、一般媒介契約書に基づき、本件媒介契約（契約締結後3ヶ月H22.12.5まで）を締結した。一般媒介契約約款（以下「本件約款」という。）には、一般媒介契約の有効期間内又は有効期間の満了後2年以内に、Yが、Xの紹介によって知った相手方とXを排除して目的物件の売買又は交換の契約を締結した時は、Xは、Yに対して、契約の成立に寄与した割合に応じた相当額の報酬を請求できる（以下「本件相当額報酬請求権」という。）との記載がある。

(2) 売主である訴外AとYは、Xの媒介で、本件物件について、本件売買契約を同年9月

6日締結、売買代金2億4000万円、決済日を同月10日と決定するに至った。

(3) Xは、平成22年9月3日、本件物件に通行権の負担があることを知り、その後通行権の負担が記載された本件和解調書を手にした。Xは、上記通行権の負担及び本件和解調書の内容につき、売買契約当日まで、Yに連絡しなかった。

(4) Yは、平成22年9月7日、本件銀行に対し、本件和解調書を示して、その存在につき説明したところ、本件銀行から、融資条件の変更に当たるから、融資が予定通り平成22年9月10日までに行うことは無理である旨の回答を受け、Xに相談し、同月9日、本件売買契約の融資特約条項に基づいて本件売買契約を解除した。

(5) Yは、本件物件を購入したい意向を継続していたが、既にXから、売買代金を2億円に下げようとする旨に折衝することは無理である旨伝えられていたこと及び本件解除の経緯から、Xに再度交渉を依頼することなく、解除の当日、Yの代理人弁護士に訴外Aとの間の交渉を依頼した。YはXに対し、本件解除後も本件物件の売買交渉を継続していることをXに対し告げなかった。

(6) 平成22年9月10日、YとAは、本件物件につき、売買代金2億2850万円とする売買契約（以下「売買契約2」という。）を締結した。

(7) Yは、会社分割の手続を実施し、平成22

年11月10日、Y 1 が新設分割された。

(8) Xは、媒介契約に基づき、Y及びY 1 に対し、媒介手数料等の支払いを求めて提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を一部認容した。

(1) XのYに対する本件仲介手数料請求権の有無

媒介契約が、代金についての融資の不成立を解除条件として締結された後、融資の不成立が確定し、これを理由として契約が解除された時には、買主は、媒介業者に対して、仲介手数料の支払義務がないと解するのが合理的であり、本件売買契約は、上記のとおり、融資特約条項に基づいて解除されていると認められるから、Yは、Xに対し、本件仲介契約に基づく仲介手数料の支払義務を負わないというべきであり、また、本件売買契約及び売買契約2は、別個の契約であり、一連の売買契約とは認められず、よって、XのYに対する本件仲介手数料請求権は認められない。

(2) XのYに対する本件相当額報酬請求権の有無

① Yは、一般媒介契約の有効期間内である平成22年9月10日に、Xの紹介によって知った訴外Aとの間で、Xを排除して本件物件につき売買契約2を締結したものであるから、本件約款に基づき、売買契約2の成立に寄与した割合に応じた本件相当額報酬請求権を有するというべきである。そして、本件売買契約は、Xの提案により融資特約条項に基づいて解除されたものであり、本件和解調書が、本件売買契約当日までYに呈示されなかったことが主たる原因となったものと認められることからすれば、YがXではなくY代理人に売買契約2の交渉を依頼したことにも相応の理由があると認められること、売買契約2は、

Y代理人による交渉がなければ締結に至らなかったことが推認されることなど、諸事情を総合勘案すれば、Xが、売買契約2の成立に寄与した割合は5割と認めるのが相当であり、Y及びY 1は、Xに対し、売買契約2の売買代金2億2850万円の2.5%に6万円及び消費税を加算した606万1,125円の5割である303万0562円を連帯して支払う義務があると認めるのが相当である。

② 本件約款が本件相当額報酬請求権の支払義務を定める趣旨には、不動産取引の媒介に誠実に努力した媒介者の媒介報酬を意図的に排除する目的で、売買契約の当事者間で直接に取引することを防止する意図があるとしても、本件相当額報酬請求権を認める期間を媒介契約の有効期間の満了後2年以内と長期に定めていることからすれば、上記媒介者を意図的に排除する目的の有無にかかわらず、媒介者の行った労力に対し、その効果が残存していると認められる相当な期間について、媒介者の寄与に応じて仲介手数料の支払義務を認める趣旨があるものと解するのが合理的である。

3 まとめ

本件は、一般媒介契約の標準約款のとおり、一般媒介契約の有効期間内又は有効期間満了後2年以内に、依頼者が媒介業者の紹介によって知った相手方と媒介業者を排除して売買契約を締結したときは、媒介業者は、依頼者に対して契約の成立に寄与した割合に応じた相当額の報酬を請求することができるという規定に基づき、相当額報酬請求権を5割と認定した事例であり、いわゆる「抜き行為」をめぐる報酬額における同種の事例として実務上参考になろう。また、岡山地裁H15・1・15判決RETIO 55-074の事例も併せて参考とされたい。(調査研究部主任調整役)

最近の判例から (6) – 売買契約締結後の調査義務 –

売買契約締結後に発生した事象についての媒介業者の調査義務違反に基づく損害賠償請求が棄却された事例

(東京地裁 平25・1・16 ウエストロー・ジャパン) 齊藤 智昭

中古戸建住宅の買主が、売買契約締結後、残代金決済までに発生した東日本大震災により建物が傾いたにもかかわらず、売主の虚偽告知により、手付解約することができなかつたとして、売主に対し損害賠償を求める一方で、媒介業者に対して、媒介契約上の義務違反による債務不履行または不法行為を理由に損害賠償請求を求めた事案において、売主への請求については虚偽告知があったと認められないとして、また、媒介業者に対しては、媒介契約上の義務は認められないとして、各々に対する買主の請求を棄却した事例（東京地裁平成25年1月16日判決 控訴審議中 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

売主Y1（被告 個人）と買主X（原告 個人）は、不動産会社Y2（被告 事業法人）の媒介により、平成23年2月20日に、千葉県に所在する土地及び建物（以下、順に「本件土地」、「本件建物」といい、これらを合わせて「本件物件」という。）を目的物とする不動産売買契約を締結（以下「本件売買契約」という。）し、同時にXはY1に手付金200万円を支払った。

なお、本件売買契約の概要は次の通り。

- ア 残代金支払時期：同年3月29日まで
- イ 物件引渡日：同年3月31日まで
- ウ 手付解除：原告は、本件売買契約締結の日から平成23年3月20日までの間、手付金を放棄することにより、本件売

買契約を解除することができる。

また、これに先立ちXとY2は、不動産媒介契約（以下「本件媒介契約」という。）を締結。

その後の経緯は以下の通り

- 3月11日 東日本大震災が発生
- 3月12日 Xは翌日本件建物にY1を訪問し、被害状況について質問。
- 3月13日 B（Y2従業員）が、電話でY1の妻に対し被害状況確認。
- 3月17日 XよりBに対し建物の傾きが発生してないか問い合わせ。BはY1の妻より本件建物は大丈夫であると聞いている旨回答。
- 3月24日 残代金決済・媒介手数料支払
- 3月26日 本件物件の鍵授受
- 3月28日 Xが本件建物の傾きを確認。翌日までにY1、Y2に対し連絡。
- 3月31日 Xが本件建物に入居
- 4月3日 X、Y1、Bの3者で面談。
- 4月9日 Y1はXに対し、建物の傾きを修復する旨とその手法を提示。手法に関してXとの間で乖離あり。
- 5月7日 Xから内容証明郵便でYらに対し、手付解除する旨と手付金控除後の残金返還、仲介手数料等相当額の損害賠償を請求する旨連絡あり。

最終的に、XがY1、Y2を提訴したもの。

2 判決の要旨

裁判所は、Y2の調査義務に関し、次のように判示し、XのY2に対する請求を棄却した。

(1) 媒介契約は、宅建業者が売買契約の成立に向けて業務を行うことを目的とするものであり、売買契約の締結により媒介業務は終了する。従って、宅建業者は、本件売買契約締結後の自身の作為又は不作為について、原則として、媒介契約上の義務を負うことはなく、義務違反を問われることもない。

(2) もっとも、買主から売買契約締結後に発生した事象について調査の要求があり、宅建業者がこれに応じた場合、宅建業者は調査義務を負うことになる。

(3) 但し、その場合、売買契約締結後に生じた事象について積極的に情報を提供する義務を負うものではなく、買主からの調査要求に任意に協力する限度で調査すれば足りるものである。

(4) 本件においては、Y2が本件売買契約締結後に生じた本件建物の傾きについて調査する義務を負うことは原則としてなく、Xからの要求に応じて調査する場合にも、Y2の任意の調査協力の限度で調査する義務を負うにとどまる上、本件建物は当時Y1とその家族が居住しており、内部に立ち入った調査をすることができる状況になかったことを考慮すると、Y2は本件建物に水準器を用いて本件建物の傾きの有無を調査する義務を負うものではなく、従って、XのY2に対する損害賠償請求には理由がない。

※ 参考までに、Y1に対する請求に関しては、Y1が残代金決済時まで、本件建物の傾きについて知っていたと認めるに足りる証拠はないとし、Xが主張する虚偽告知等に係る債務不履行または不法行為、および手付条項の解除行使期間制限の適用除外請求を退け

るとともに、修繕義務の不履行についても、Y1に帰責事由はないとしてXの求める修復に代えた損害賠償請求を棄却した。

3 まとめ

本件判例は、売買契約締結後に生じた事象に関する媒介業者の調査義務について判断した事例である。

媒介契約の目的を、売買契約の成立に向けての業務を行うこととし、これに照らして、媒介業者の媒介責任は、原則売買契約締結までとしつつ、売買契約成立後であっても、買主から調査要望があり、これを了承した場合には一定の義務が発生するが、この義務は媒介契約に準じたものではなく、任意の協力義務と解している。

媒介業者の事前調査の不備について争われた判例は多いが、本判決は、売買契約締結後残代金決済までに、当該取引に影響を及ぼすような事象が新たに発生し、更に、その調査義務が問題となった稀有な判例である。

今回の事案は、売買契約後に発生した事象に関する調査であったが、これが売買契約締結前であった場合には、当然、異なった結論になったと思われる。媒介業者としては無用な争いを避けるためにも、物件調査については、可能な限り念入りに行うことが望まれる。

(調査研究部調査役)